

**ОЦЕНКА РЕГУЛИРУЮЩЕГО ВОЗДЕЙСТВИЯ И СООТВЕТСТВИЯ ДЕЙСТВУЮЩЕМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ
Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных
домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"
и отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

Ассоциация провела правовую экспертизу проекта Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект), в части внесения изменений в Градостроительный кодекс РФ, результаты которой приведены в нижеследующих таблицах и замечаниях.

Степень изменений и оценка регулирующего воздействия изложена в Таблице № 1.

Таблица № 1.

№	Статьи, пункты, абзацы ФЗ и отдельных законодательных актов, в которые вносятся изменения	Количество внесенных изменений (число абзацев, пунктов, статей, в которые вносятся изменения)	Примерный % изменений	Степень регулирующего воздействия
1.	Ст.1 Абз.1 ч.2	1	2	Высокая
2.	ст.1 ч.2.1	2	2	Высокая
3.	ст.1 п.3 ч.4	1	2	Высокая
4.	ст.2 абз.5 п.1	1	1	Средняя
5.	ст.2 п.2.1	1	100	Высокая
6.	ст.2 п.4	1	1	Высокая
7.	ст.2 п.5	1	2	Высокая
8.	ст.3 ч. 2.3-1	1	1	Средняя
9.	ст.3 ч. 2.3-2, 2.3-3	2	100	Высокая
10.	ст.3 п.2 ч.2.6	2	1	Средняя

11.	ст.3 ч.4	1	1	Средняя
12.	Ст.3.1, ч.1, п.2 ч.2, ч.2.1, ч.3, ч.3.1, ч.3.2 , ч.4, ч.6	8	10	Высокая
13.	Ст. 4 ч.3, ч.3.1, п.5 ч.4	3	1	Средняя
14.	Ст.11 ч.2, ч.5	2	1	Средняя
15.	Ст.13 ч.1, ч.2.1	2	50	Высокая
16.	Ст.15.4 ч.1.1-1, ч.1.2, ч.1.3, пп Г, пп Д п.8, ч.5, ч.7.1, ч.8, ч.9	8	50	Высокая
17.	Ст.15.5, ч.6, ч.7.1, ч.8, ч.9	4	10	Высокая
18.	Ст.18, ч.1, п.7, 16,19.2	3	10	Средняя
19.	Ст.19 , ч.2, ч.2.1-1, 2.2, 3, 4, 4.1, 6,	7	10	Средняя
20.	Ст.20 ч.1, п.3.2, ч.2	2	1	Средняя
21.	Ст.21 ч.1 пп1 1.1, 11.2	2	100	Высокая
22.	Ст.21.1	1	100	Высокая
23.	Ст.21.2	1	100	Высокая
24.	Ст.21.3	1	100	Высокая
25.	Ст.23 ч.3, ч.4, ч.7 (утрат силу),	3	2	Средняя
26.	Ст. 23.1 ч.1, 1.1(новая), 1.2 (новая), ч.3, ч.4	4	2	Средняя
27.	Ст.23.3 ч.1, ч.2.1 (новая) ч.3, 3.1, 3.2, ч.4 , 4.1, ч.5, ч.6, 6.1, 6.2, 7, 8, 11 (новая)	14	20	Высокая
28.	Ст.23.4 ч.1, 2, 2.1 (новая), 3, 4, 5, 7(новая)	7	5	Высокая
Итог согласования степени регулирующего воздействия законопроекта		С высокой степенью регулирующего воздействия 17 изменений, что составляет 60 % от общего числа изменений. Следовательно, законопроект имеет высокую степень воздействия на действующее законодательство РФ.		

Законопроект содержит приведенные в Таблице № 2 новеллы, которые **оказывают существенное воздействие на саморегулирование.**

Таблица № 2.

№	Основные новеллы законопроекта (целеполагание)	Части, пункты, абзацы законопроекта и их основное содержание	Комментарий Ассоциации
1.	Детализация системы привлечения денежных средств участников долевого строительства по договорам долевого строительства	<p>Ст.2</p> <p><i>дополнить пунктом 5 следующего содержания:</i></p> <p>"5) уполномоченный банк в сфере жилищного строительства - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и определенный Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";</p> <p><i>дополнить частями 2.3-2 и 2.3-3 следующего содержания:</i></p> <p>"2.3-2. Застройщик вправе расторгнуть договор банковского счета с уполномоченным банком до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в случае, если застройщик принимает решение не привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве и у застройщика отсутствуют обязательства перед участниками долевого строительства. Договор банковского счета с уполномоченным банком не может быть расторгнут, если застройщик является истцом или ответчиком в судебном разбирательстве, предметом которого являются споры по обязательствам застройщика, возникшим после дня открытия банковского счета в уполномоченном банке, перед уполномоченным банком или участниками долевого строительства. Договор банковского счета с уполномоченным банком также не может быть расторгнут, если не окончено исполнительное производство по указанным в настоящей части обязательствам застройщика. При расторжении договора</p>	

		<p>банковского счета по основаниям, предусмотренным настоящей частью, не применяются положения, предусмотренные частью 2.3-1 настоящей статьи.</p> <p>2.3-3. При исключении Банком России уполномоченного банка из перечня банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, застройщик расторгает договор банковского счета с таким банком в одностороннем порядке. В этом случае застройщик и иные лица, указанные в части 2.3 настоящей статьи, обязаны открыть банковские счета в другом уполномоченном банке и перевести все суммы денежных средств на новые банковские счета не позднее тридцати рабочих дней со дня размещения Банком России информации об исключении уполномоченного банка из указанного перечня банков. До получения от застройщика уведомления об открытии нового банковского счета в уполномоченном банке банк, который исключен Банком России из указанного в настоящей части перечня банков и в котором открыт расчетный счет застройщика, контролирует соответствие назначения и размера платежа, указанного в распоряжении застройщика, содержанию документов, представленных застройщиком и являющихся основанием для составления распоряжения, и требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона в порядке, установленном статьей 18.2 настоящего Федерального закона. После получения от застройщика указанного в настоящей части уведомления такой банк не вправе проводить операции по расчетному счету застройщика, за исключением операций, распоряжения о проведении которых поступили до дня или в день получения соответствующего распоряжения об операции по переводу денежных средств на новый расчетный счет застройщика.";</p>	
2.	Допустимость заключения договора в форме электронного документа	<p>статья 4:</p> <p>а) часть 3 дополнить предложением следующего содержания:</p> <p>"Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.";</p>	
3.	Дополнение процедуры обеспечения исполнения обязательств по договору	<p>Ст.13</p> <p>дополнить частью 2.1 следующего содержания:</p> <p>"2.1. При осуществлении застройщиком деятельности по привлечению денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве,</p>	

	залогом	представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года, в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в случае, если договоры участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства таких объектов недвижимости заключались до 1 июля 2019 года, либо в случае, если застройщик признан банкротом и в отношении его открыто конкурсное производство, предусмотренный частями 1 и 7 настоящей статьи залог земельного участка при разделе указанного земельного участка сохраняется в отношении образуемого земельного участка, на котором строятся (создаются) либо построены (созданы) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, для строительства (создания) которых привлекаются средства участников долевого строительства, и прекращается в отношении изменяемого земельного участка, который в результате его раздела сохраняется в измененных границах. Для раздела земельного участка в случаях, предусмотренных настоящей частью, получение согласия участников долевого строительства (залогодержателей) и банка, если иное не предусмотрено договором с таким банком, не требуется. Правила настоящей части применяются также в отношении залога права аренды, права субаренды земельного участка. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, обязаны в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика соответствующего заявления совершить предусмотренные земельным законодательством действия, необходимые для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемый и изменяемый земельные участки.";	
4	Уточнение особенностей привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу	<p>в статье 15.4:</p> <p>а) дополнить частью 1.1-1 следующего содержания:</p> <p>"1.1-1. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, предоставленного по договору синдицированного кредита (займа), участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке (уполномоченных банках) - участнике (участниках) синдиката кредиторов, определенном таким договором синдицированного кредита (займа).";</p>	

Оценка воздействия на национальное объединение, СРО и членов СРО приведена в Таблице № 3.

Таблица № 3.

№	Основные новеллы законопроекта (целеполагание)	Влияние на национальные объединения (НОПРИЗ, НОСТРОЙ)			Влияние на саморегулируемые организации			Влияние на членов саморегулируемых организаций		
		Незначительное	Существенное	Критическое	Незначительное	Существенное	Критическое	Незначительное	Существенное	Критическое
1.	Детализация системы привлечения денежных средств участников долевого строительства по договорам долевого строительства	×			×				×	
2.	Допустимость заключения договора в форме электронного документа	×				×			×	
3	Дополнение процедуры обеспечения исполнения обязательств по договору залогом	×			×			×		
4	Уточнение особенностей привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу	×			×				×	
Итог оценки регулирующего воздействия законопроекта на субъектов саморегулирования, в рамках принятой трехуровневой модели		Влияние законопроекта на национальные объединения (НОПРИЗ, НОСТРОЙ): критическое 0%, существенное 0%, незначительное 100%. Влияние законопроекта на саморегулируемые организации: критическое 0%, существенное 25%, незначительное 75%. Влияние законопроекта на членов саморегулируемых организаций: критическое 0%, существенное 75%, незначительное 25%.								

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ИТОГАМ РАССМОТРЕНИЯ ЗАКОНОПРОЕКТА

Результатом принятия законопроекта будут следующие существенные нововведения.

- 1) Детализация системы привлечения денежных средств участников долевого строительства по договорам долевого строительства.
- 2) Допустимость заключения договора в форме электронного документа.
- 3) Дополнение процедуры обеспечения исполнения обязательств по договору залогом.
- 4) Уточнение особенностей привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства в случае размещения таких средств на счетах эскроу.

Исп. А.Ю.Филаткин